

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Torfkoppel - Im Kröppelbeek"

Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Torfkoppel- Im Kröppelbeek" bleiben unverändert bestehen, bis auf:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entfällt die Beschränkung auf 2 Wohnungen bei Einzelhäusern.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hillerse diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hillerse, den 12.02.2024

gez. Ralf Heuer (Gemeindedirektor)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Hillerse hat in seiner Sitzung am 26.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Hillerse, den 12.02.2024

gez. Ralf Heuer (Gemeindedirektor)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 18.01.2024

gez. MR, gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat der Gemeinde Hillerse hat in seiner Sitzung am 26.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 05.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom 16.10.2023 bis 17.11.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Hillerse, den 12.02.2024

gez. Ralf Heuer (Gemeindedirektor)

Siegel

Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Hillerse hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 20.12.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hillerse, den 12.02.2024

gez. Ralf Heuer (Gemeindedirektor)

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.02.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 2 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.02.2024 in Kraft getreten.

Hillerse, den 04.03.2024

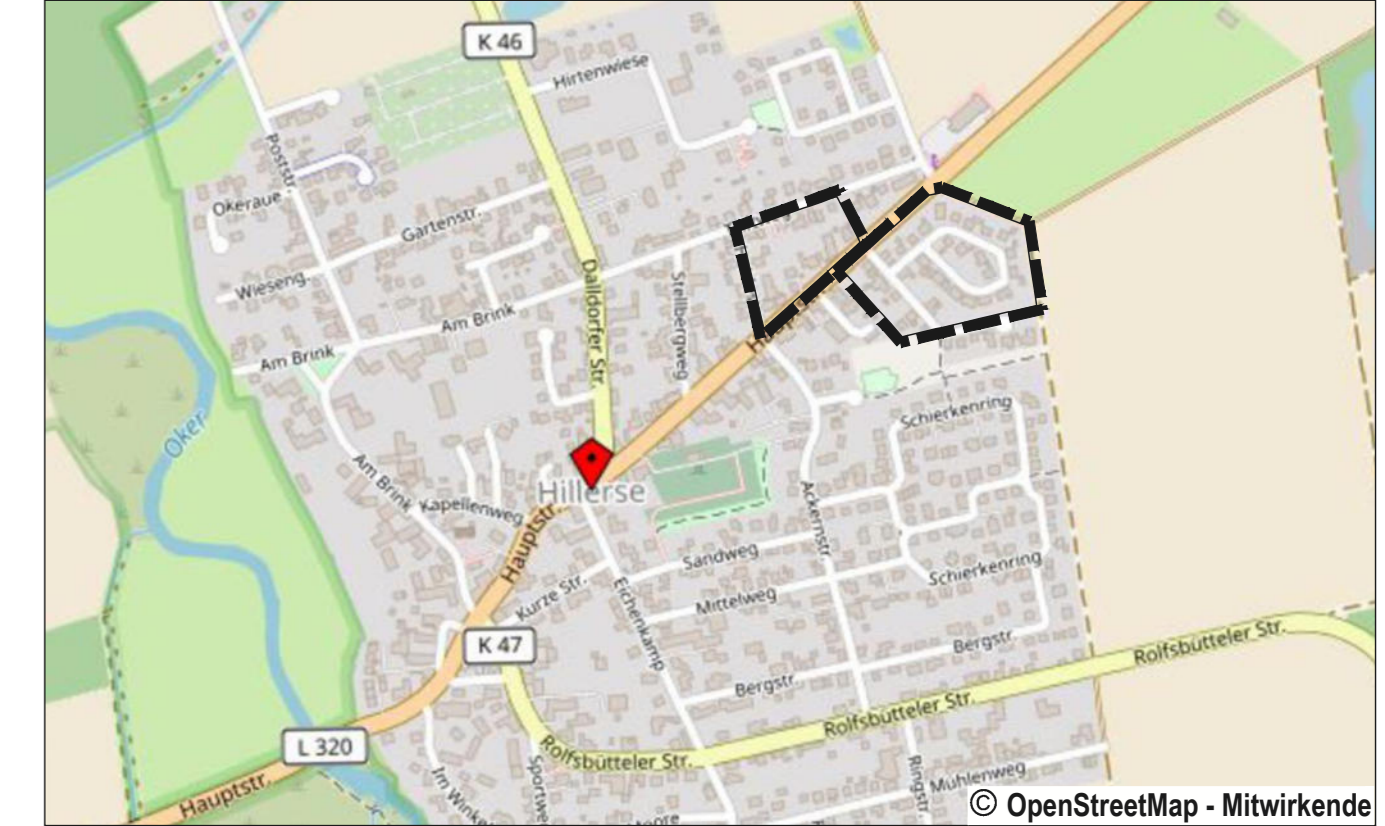
gez. Ralf Heuer (Gemeindedirektor)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hillerse, den

..... (Gemeindedirektor)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Hillerse, den

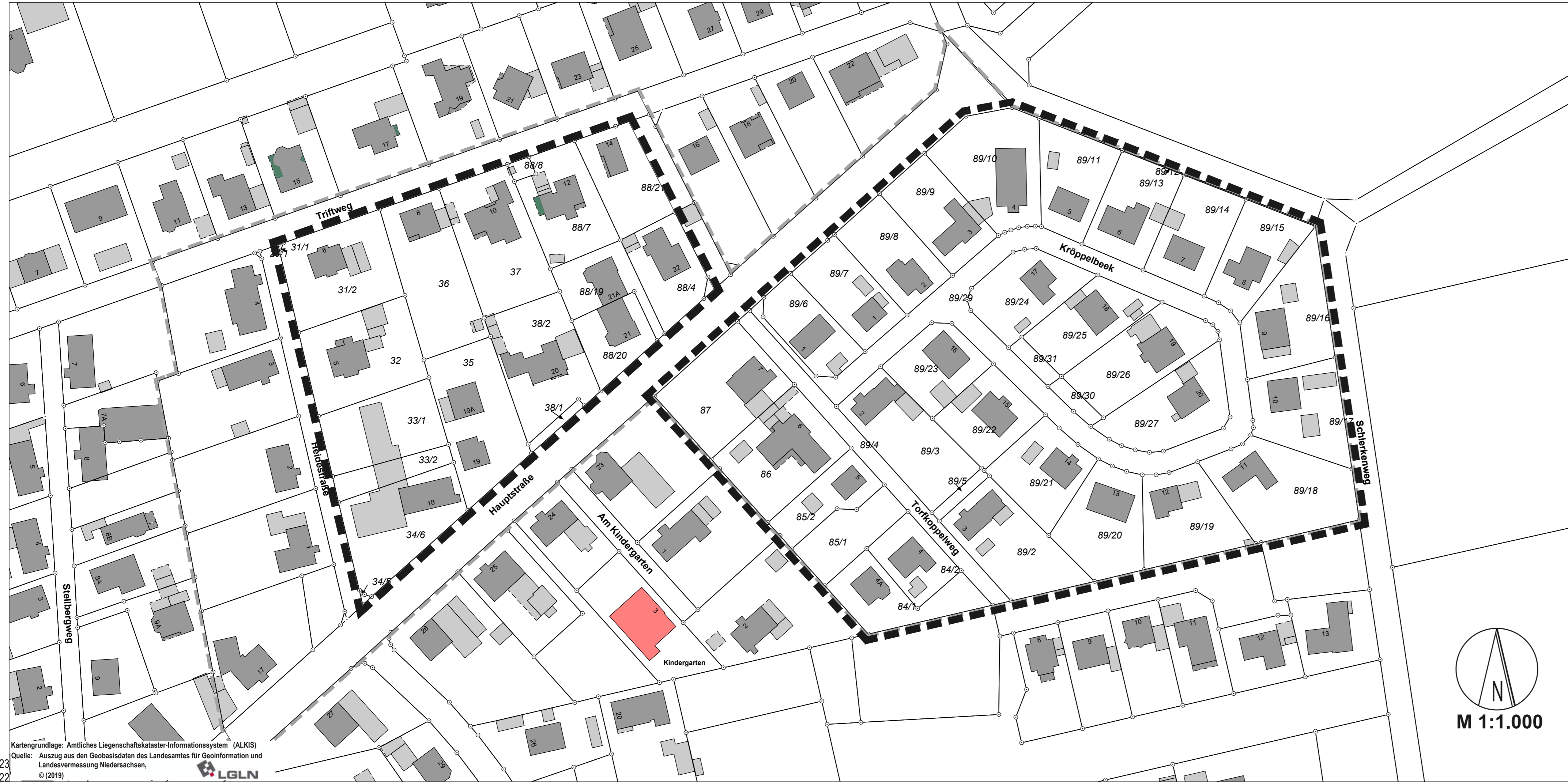
..... (Gemeindedirektor)

Gemeinde Hillerse

Torfkoppel - Im Kröppelbeek 2. Änderung

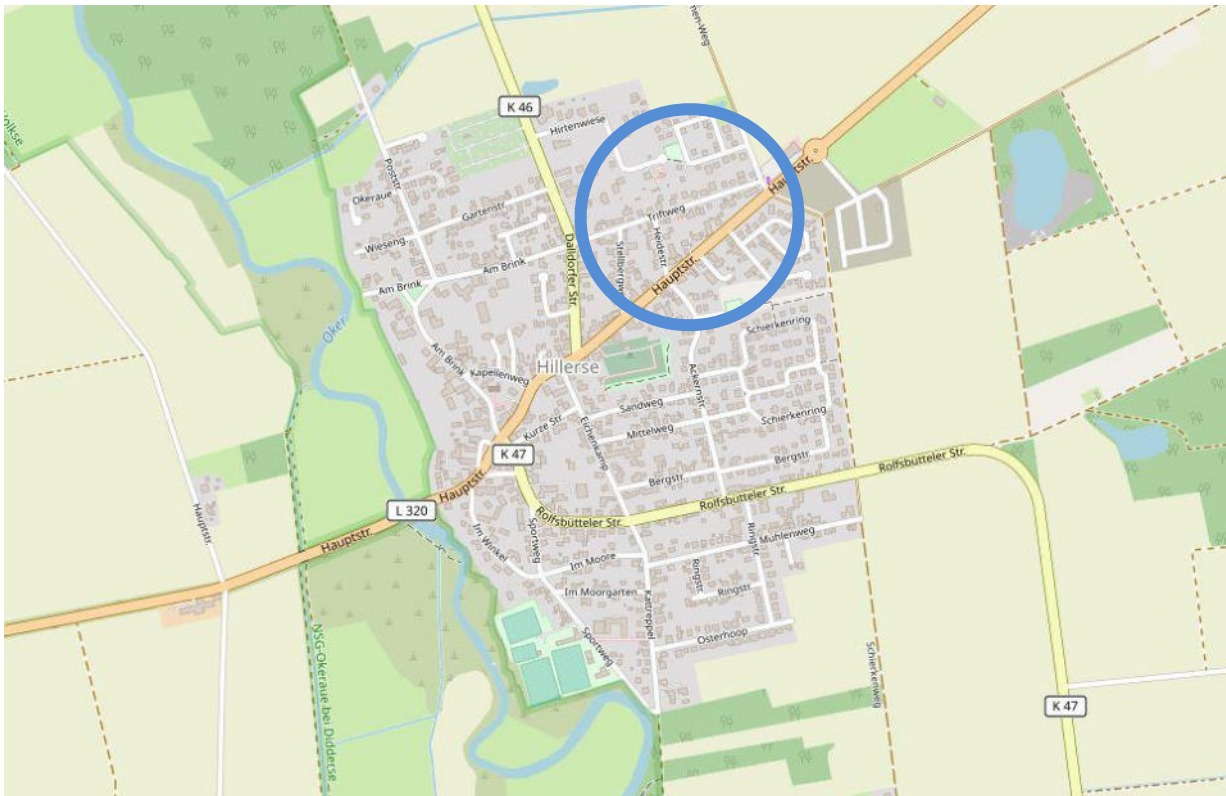
Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung



M 1:1.000

Begründung zum Bebauungsplan "Torfkoppel - Im Kröppelbeek" 2. Änderung



© OpenStreetMap-Mitwirkende

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, M. Sc. Ing. M. Roszewska

Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planungen	7
2.0	Planinhalt/ Begründung	7
2.1	Baugebiete	7
3.0	Umweltbelange	7
4.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	8
5.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	9
6.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	9
7.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	9
8.0	Verfahrensvermerk	10

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Meinersen liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig. Zugehörige Mitgliedsgemeinden sind Hillerse, Leiferde, Meinersen und Müden (Aller).

Die Gemeinde Hillerse liegt im Süden des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Ortsteilen Hillerse und Volkse. In der Gemeinde Hillerse sind rd. 2.500 Einwohner ansässig.

Die Einbindung in das überregionale Straßennetz erfolgt durch die Bundesstraße B 188, die das Samtgemeindegebiet mit den Bundesstraßen B 214 und B 4 verknüpft. Von regionaler Bedeutung sind die Landesstraßen L 283, L 299, L 414, und L 320 und diverse Kreisstraßen. Anschluss an die Autobahn A 2 Ruhrgebiet Magdeburg–Berlin besteht südlich Richtung Braunschweig und bei Peine in ca. 30 km Entfernung.

Durch das Samtgemeindegebiet verläuft die Fernbahnstrecke Hannover-Wolfsburg-Berlin mit Regionalverkehr. Haltepunkte für den Regionalverkehr nach Gifhorn/ Wolfsburg und Hannover bestehen in Ohof und Leiferde.

Die Lage der Samtgemeinde Meinersen in der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen, im Verflechtungsbereich des Oberzentralen Verbundes (Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg in Verbindung mit Wolfenbüttel) und Nähe zu den wichtigen Städten der Region (Mittelzentren Gifhorn und Peine und den Oberzentren Braunschweig, Celle, Hannover und Wolfsburg) bringt zusätzliche Standortvorteile sowohl im Hinblick auf wirtschaftliche Belange als auch in Bezug auf Freizeit und Kulturangebote. Die Samtgemeinde stellt insbesondere einen touristischen Schwerpunkt innerhalb dieser Region dar.

Für die Samtgemeinde Meinersen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind dieses die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie Natur und Landschaft (3.1.2 01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2 01) zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden (4.2 01).

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur (4.1.2 und 4.1.3) für das Samtgemeindegebiet Gebiete zur Trinkwassergewinnung (3.2.4) und Natura 2000 Gebiete (3.1.3) entlang der Läufe von Aller und Oker dar.

Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Samtgemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)²⁾ für den Großraum Braunschweig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Ortsteil Meinersen als Grundzentrum in der Samtgemeinde Meinersen festgelegt. Zusätzlich zu den im LROP definierten Aufgaben ist die Siedlungsentwicklung – gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration – vorrangig auf die zentralen Orte (II 1.1.1) auszurichten. Schwerpunkt- raum der Siedlungsentwicklung ist das zentralörtliche System. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren (II 1.1.1 (8)) zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Seiner grundzentralen Bedeutung für die Samtgemeinde nachkommend ist der Ortsteil Meinersen mit Handelseinrichtungen, öffentlichen, sozialen und schulischen Einrichtungen sowie Freizeit- und Sportstätten sehr gut ausgestattet.

Hillerse verfügt über eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Mit einer Kirche und umfangreichen Sportanlagen sowie einem Dorfgemeinschaftshaus ist eine gute Basisinfrastruktur gegeben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage.

Der Planbereich ist bereits mit dem Bebauungsplan "Torfkoppel - Im Kröppelbeek" überplant, so dass im Rahmen der Raumordnung der Bereich als Baufläche übernommen wurde.

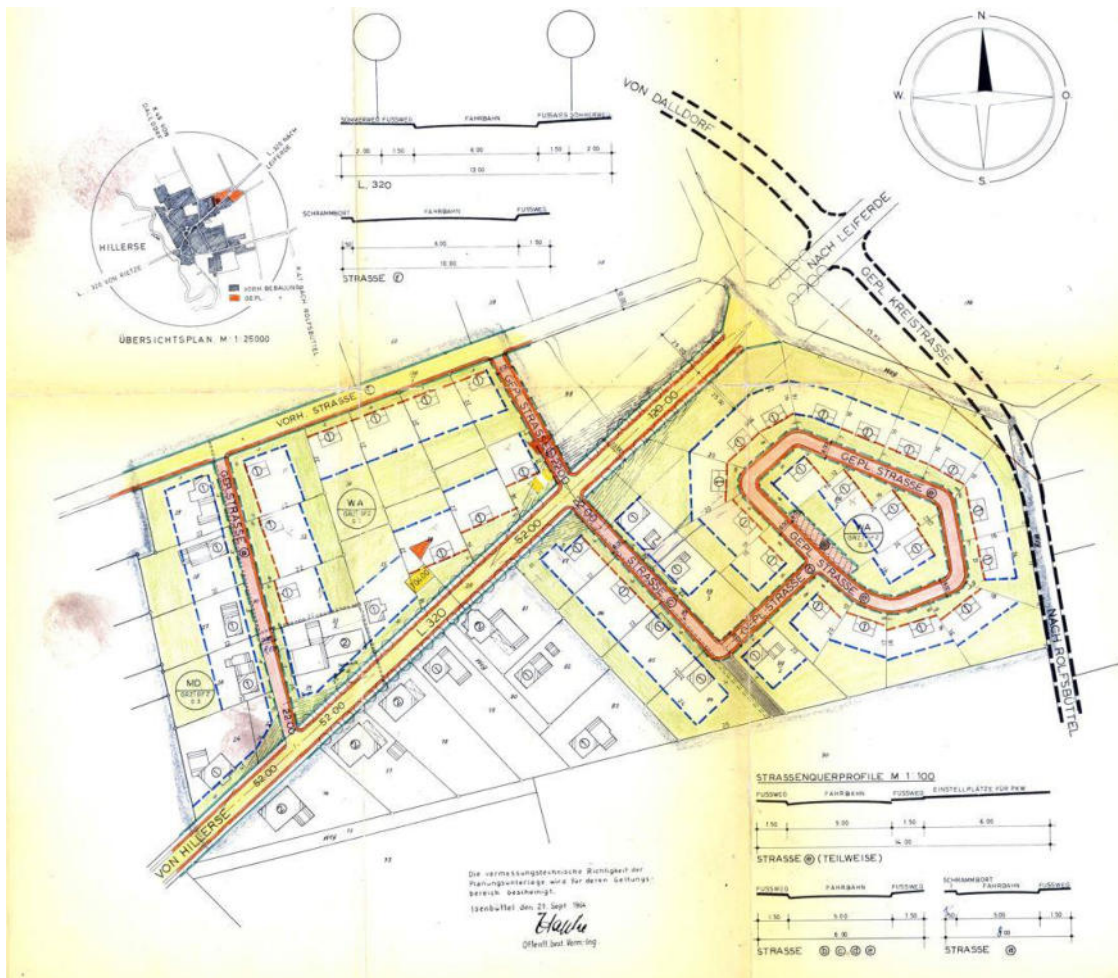
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darstellt.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

Für den Plangeltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Torfkoppel - Im Kröppelbeek", welcher am 31.08.1965 gem. § 11 des Bundesbaugesetzes durch den Regierungspräsidenten Lüneburg genehmigt wurde. Die Bekanntmachung erfolgte am 24.09.1965.

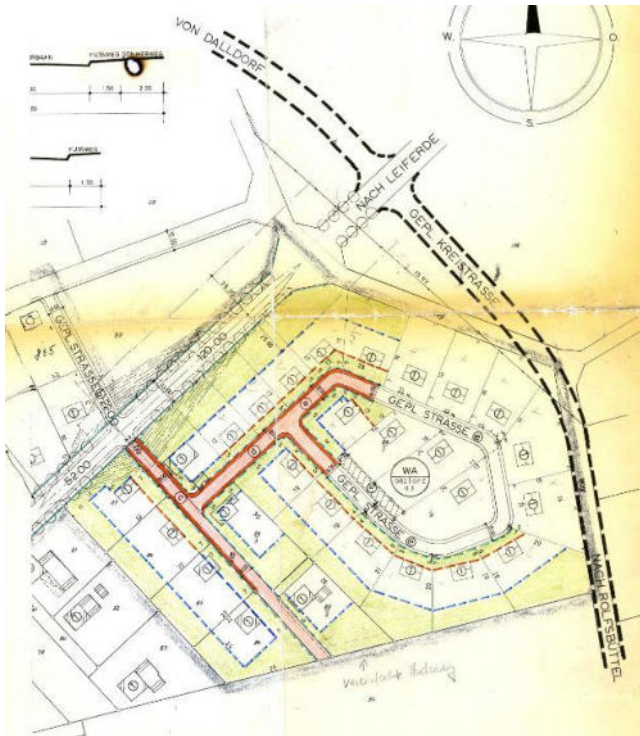
²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung



Bebauungsplan " Torfkoppel - Im Kröppelbeek"

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 14.11.1966 bekannt gemacht. Mit der 1. Änderung wurde das Erschließungssystem im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes angepasst; in diesem Zusammenhang wurden auch folgerichtig die Bauflächen neu geordnet.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn



Bebauungsplan " Torfkoppel - Im Kröppelbeek", 1. Änderung

Während für den Teilbereich nördlich der Hauptstraße der Urplan maßgebend ist, ist für den Bereich südlich der Hauptstraße dieses die 1. Änderung.

Ziel der vorliegenden Planung ist, für das Allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus aufzuheben.

Der Planbereich umfasst rd. 4,6 ha. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 errechnet sich die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO zu 1,38 ha. Der Abzug der vorhandenen Straßen würde die Werte zusätzlich reduzieren. Die Grundfläche liegt insofern unterhalb des Wertes von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1, Satz 2; Nr. 1 BauGB.

Aufgrund der Nachverdichtung sowie der besonderen Planspezifik im Zusammenhang der bebauten Ortslage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m² wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planungen

Im Rahmen einer geplanten Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus hat sich ergeben, dass in dem Bebauungsplan "Torfkoppel - Im Kröppelbeek" eine Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus besteht. Um auch Gebäude mit mehr Wohneinheiten zuzulassen, wird die Beschränkung aufgehoben. Das Einfügen in das bestehende städtebauliche Umfeld wird durch das Beibehalten der überwiegend festgesetzten Eingeschossigkeit, der Grund- und Geschossflächenzahl von 0,3 sowie die offene Bauweise sichergestellt.

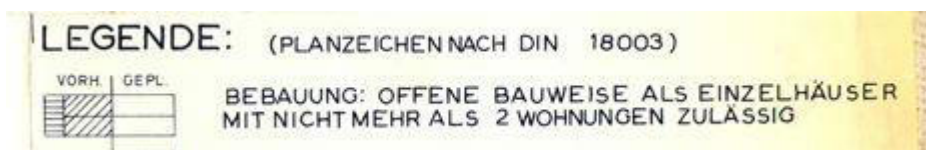
2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt nicht.

Bei den textlichen Festsetzungen in der Legende entfällt die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten.



3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Vorhaben verursachen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das BImSchG ist ebenfalls nicht betroffen.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft greift die Gemeinde die gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet begründetermaßen auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Durch den Entfall der Beschränkung der Wohneinheiten ergeben sich keine wesentlichen Eingriffe.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Landkreis Gifhorn

Stellungnahme vom 16.11.2023

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen:
Keine Aussage zum Löschwasserbedarf möglich ohne Angaben zur Gebietstypik,
Für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantenetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer)

für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 19.09.2023 bis einschließlich 26.09.2023 statt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

- Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Der Plan mit den dazugehörigen Begründungen wurden nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.10.2023 bis zum 17.11.2023 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im oben genannten Zeitraum im Rathaus der Samtgemeinde Meinersen zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 13.10.2023 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Planbereich ist bereits erschlossen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan "Torfkoppel – Im Kröppelbeek", 2. Änderung wurde mit dem dazugehörigen Beiplan vom 16.10.2023 bis zum 17.11.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am 20.12.2023 durch den Rat der Gemeinde Hillerse unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Hillerse, 12.02.2024

gez. Ralf Heuer
(Gemeindedirektor)

Siegel